

Glipper Dreef 165

Heemstede

Vraagprijs € 549.000,- k.k.



Van der Marel Vastgoed
Jhr. Mr. Loudonstraat 2
2104 XD Heemstede
Tel. (023) 5471128
GSM: 06-54975398
E-mail: marelvastgoed@planet.nl
Web: <http://www.woonstrateeg.nl>



OMSCHRIJVING

Op een heerlijke centrale plek in Heemstede staat deze ruime, gemoderniseerde en energiezuinige eengezinswoning met maar liefst 4 ruime slaapkamers en een verrassend lichte leefruimte. Met een netto woonoppervlakte van 127 m² (bruto 162 m²) en een inhoud van 419 m³ biedt dit huis volop ruimte voor comfortabel wonen.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ligging aan een parallelweg met vrij uitzicht op een groen plantsoen met prachtige bomen. Hier woon je fijn met alles binnen handbereik. Op slechts circa 250 meter ligt de ingang van het wandelbos Groenendaal, ideaal voor een wandeling, hardlooprondje, bezoek aan kinderboerderij met speeltuintje of gewoon een middag in het groen. Ook de dagelijkse boodschappen zijn dichtbij: op ongeveer 100 meter vind je een kleine winkelgalerij met een fijne supermarkt en een goede slager. De bushalte ligt op steenworp afstand en brengt je in ongeveer 15 minuten naar het centrum van Haarlem of het NS-station Heemstede-Aerdenhout. Daarnaast fiets je in slechts 5 minuten naar; sportaccommodaties, de Raadhuisstraat / winkelstraat de Binnenweg of de grootste speeltuin van Europa (Linnaeushof).

Een huis waar je zo in kunt

Deze woning is de afgelopen jaren op veel punten gemoderniseerd en verbeterd, waardoor je hier zonder klussen direct kunt wonen.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst kom je in de entree met vestibule, garderobe en een vernieuwde meterkast (2023, 9 groepen). Vanuit de hal loop je de zeer lichte, circa 6 meter brede L-vormige woonkamer binnen. Dankzij de grote ramen en de kunststof schuifpui naar de tuin stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen.

De moderne open keuken vormt het hart van de woning en is uitgerust met een groot kookeiland en diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en afzuigkap. Er is bovendien veel kastruimte aanwezig. Praktisch is ook de grote verdiepte provisie-/trapkast. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een modern hangend toilet.

Zonnige tuin; ideaal voor de zonanbidders.

De achtertuin op het noordwesten is een heerlijke plek om te ontspannen. Omdat er aan de zuidzijde geen hoge bebouwing en geen directe achterburen zijn, geniet je hier optimaal van de van zon. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, tuinverlichting en bloeiende planten. Er is een stenen fietsenberging (ca. 5,2 m²) en via de vergrote achterom is de tuin ook goed toegankelijk met bijvoorbeeld een scooter of motor. Zowel voor als achter zijn buitenkranen aangelegd.

HEEMSTEDE GLIPPER DREEF 165

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop, een modern hangend toilet en een aparte wasruimte met granito vloer en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De moderne badkamer is royaal en luxe uitgevoerd met vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Verder zijn er twee ruime slaapkamers en aan de voorzijde een klein balkon op het zuidoosten.

Tweede verdieping:

De tweede etage biedt nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en veel bergruimte. Op de grote overloop is bovendien genoeg plek voor een werk- of studiehoeek.

**Algemeen:**

Duurzaam en goed onderhouden

De woning is goed geïsoleerd en heeft energielabel C, met onder andere dubbel glas en HR++ glas en kapisolatie. In de afgelopen jaren zijn verschillende verbeteringen uitgevoerd, waaronder:

Nieuwe dakpannen (2023) en dakisolatie (2018)

Nieuw voegwerk achterzijde (2020)

Plat dak dakkapel achterzijde vernieuwd alsmede plat dak boven hal (entree) (2018)

Nieuwe groepenkast met 9 groepen, dubbele aardlekschakelaar en 3-fasen

Veel verbeteringen aan kozijnen en deuren

Gestrukte muren en plafonds

De muur tussen woonkamer en keuken verwijderd voor een ruimtelijker geheel

Moderne laminaatvloeren in de gehele woning

De woning staat op 118 m² eigen grond en heeft vrij parkeren direct voor de deur.

Kortom: een instapklare, ruime gezinswoning op een fantastische locatie in Heemstede, met veel licht, vier slaapkamers, een moderne keuken en een zonnige tuin waar je tot zonsondergang kunt genieten.

Aanvaarding: in overleg.

Eigendomsbewijs

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Bij een particuliere koper zal de koopakte door een Notaris worden opgesteld. (Een Notaris staat boven partijen en is onpartijdig). De kosten hiervan bedragen ca. € 260,- ex. BTW. De kosten hiermee verband houdende komen iedere voor de helft van koper en verkoper. Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend.

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:

– kopie transportakte / kadastrale info / meetrapport / WOZ beschikking

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen vier weken na het tot stand komen van de overeenkomst. Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan van der Marel vastgoed, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registreren bij het kadaster.

De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, artikel 16.1.b. wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente Haarlem, kunt u terug vinden op de site van de gemeente.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raden wij geïnteresseerden aan een eigen makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / geen verdachte locatie. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in

welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

2 Waterhuishouding

Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende

3 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en de bijgebouwen, meer dan 60 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. Verkoper staat niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

4 Asbest

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, te weten (afvoerpijpen/ontluchtingspijpen). Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van betreffende koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

5 Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

6 Tekeningen/Plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

7 Meetinstructie

Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontleen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

8 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: Door.....

9. Asbest onderzoek / keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig te (laten) beoordelen op de aanwezigheid van asbest houdende materialen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: dd..... door: Asbest onderzoek bureau

Energie label;

Energie label woningen

Registratienummer
330439613

Datum registratie
01-02-2026

Geldig tot
29-01-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	127,1 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	2,5 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	5,2 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	162,2 m ²
Bruto inhoud woning	418,9 m ³

niet in de woning achterblijven - Wil u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN / IS OVERGENOMEN
☒ tuinaanleg / (over) bestrating	☒	0	0
☒ beplanting / afscheiding	☒	0	0
☒ buitenverlichting	☒	0	0
☒ tuinhuisje / buitenberging	0 nvt	0	0
☒ broedkast	0 nvt	0	0
☒ voet droogmolen	vlaggenmast	0	0
☒ antenne	0 nvt	0	0
☒ briefkast	☒	0	0
☒ (voordeur) bel	☒	0	0
☒ veiligheidsdeuren	☒	0	0
☒ alarminstallatie	nvt	0	0
☒ rolluiken / zonwering buiten	☒	0	0
☒ zonwering binnen	0 nvt	0	0
☒ gordijnrails	0 nvt	0	0
☒ gordijnen	0 nvt	0	0
☒ vitrages	0 nvt	0	0
☒ losse horren / rolluiken	0 nvt	0	0
☒ rugkussens	☒	0	0
☒ vloerbedekking / linoleum	0 nvt	0	0
☒ parketvloer / keukenvloer	☒	0	0
☒ warmtevoorziening	☒	0	0
☒ boiler	0 nvt	0	0
☒ gasfornies	0 nvt	0	0
☒ o.v. met toebehoren	☒	0	0
☒ klokthermostaat	☒	0	0
☒ (voorzet) openhaard	0 nvt	0	0
☒ toebehoren openhaard	0 nvt	0	0
☒ kachels	0 nvt	0	0
☒ isolatie t.w. voorzet ramen etc.	0 nvt	0	0
☒ keukenblok met bovenkasten	☒	0	0
☒ keuken apparatuur ingebouwd	☒	0	0

*Aangeven wat niet van toepassing is

paraaf opdrachtgever:



blad 1

Aanvulling / toevoeging op lijst roerende goederen:

2° etage: bureau op de overloop en bureau in de voorste slaapkamer blijven achter (vast).

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN / IS OVERGENOMEN
■ keuken apparatuur los	0nvt	0	0
■ keuken verlichting	X	0	0
■	0	0	0
■	0	0	0
■ verlichting inbouw / dimmers	X	0	0
■ spiegel	X	0	0
■ eenvoudige licht armaturen	0nvt	0	0
■	0	0	0
■ kasten	0	0	0
■ spiegelwanden	0	0	0
■ boeken / legplanken	0	0	0
■ wastafels met accessoires	X	0	0
■ toiletaccessoires compleet	X	0	0
■ badkamer compleet t.w.	X	0	0
■ kranen , spiegel , plinchet e.d.	X	0	0
■			
■ veiligheidsschakelaar wasmach.	0nvt	0	0
■ (huis) tel. Toestellen	0nvt	0	0
■ gehuilde apparatuur	0nvt	0	0
■	0	0	0
■ huurkoopcontracten	0	0	0
■	0	0	0
■	0	0	0
■	0	0	0
■ vuilcontainers	X	0	0
■ schappen in berging	X	0	0
■ regenton	0	0	0
■	0	0	0
■ bijzondere opmerkingen			
■	0	0	0
■	0	0	0
■	0	0	0

bloempotten
buiten gaan mee

De opdrachtgever,
Handtekening en datum

Voor account,
opdrachtgever tegs

*Inclusief wat niet van toepassing is.

VAN DER NABEL VASTGOED BV
Jhr. Mr. J. Lokkenstraat 2 Heemstede 1194 XD
Tel. 025- 547 11 28



02.03.2026